



Valide aqui
este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

CNM: 104174.2.0138653-09

Matrícula	Folha
138.653	01F

NTC
p/ OFICIAL

Criciúma, 13 de julho de 2020

IMÓVEL: Apartamento nº 405, localizado no **Bloco 01**, no 4º pavimento, do **RESIDENCIAL VIA FIRENZE**, situado na Avenida dos Italianos, bairro São Francisco, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área real privativa de 45,05m², 12,00m² (vaga de garagem acessória de unidade autônoma), área real de uso comum de 12,10m², área real total de 69,15m², e fração ideal no terreno de 65,05m² ou 0,003635%. E com as seguintes confrontações: **NORTE**, com área comum interna do condomínio e terras de Construfase Construção Civil LTDA (matrícula 123.306); **SUL**, com área comum interna do bloco; **LESTE**, com apartamento 407; **OESTE**, com área comum interna do bloco. Cabendo ao proprietário da unidade autônoma de nº 405 do **Bloco 01**, o uso exclusivo da vaga de garagem **Coberta** (Acessória de unidade autônoma) de nº 227 com 12,00m², localizada entre os blocos 01 e 02; com 2,40m de largura e confrontando a área comum interna do condomínio, e 5,00m de profundidade confrontando com as vagas 226 e 228. Como parte acessória, a área relativa à vaga de garagem foi computada na área privativa de divisão não proporcional da unidade autônoma, compondo a fração ideal de terreno na proporção de 0,000370 ou 6,54m² de terreno. O referido edifício acha-se construído sobre um terreno com a área de 18.351,56m², e demais características constantes na matrícula nº 123.307.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 86.715.380/0001-66, situada à Rua Santo Antonio, nº 715, Centro, na cidade de Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº 123.307 datada de 12.08.2016, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC. **Protocolo: 317.938 em 18/06/2020.** Emolumentos: R\$ 4,25. Dou fé. Escrevente Autorizado. Adenis Sturmer *NTC*.

GMF

Av-1-138.653 - 13 de julho de 2020. Unidade em Construção.

Trata-se de unidade em construção (obra não concluída), pendente de regularização. O presente ônus será cancelado com a averbação da construção (conclusão da obra) e com o registro da instituição do condomínio. **Protocolo: 317.938 em 18/06/2020.** Emolumentos: R\$ 0,00. Selo FVT12150-WG16: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Adenis Sturmer *NTC*.

GMF

Av-2-138.653 - 13 de julho de 2020. Traslado do "Av-7" da matrícula nº 123.307 de 13 de julho de 2020.

Av-7-123.307 - 13 de julho de 2020. Convenção de Condomínio.

A **convenção de Condomínio do Edifício RESIDENCIAL VIA FIRENZE** foi registrada, nessa Serventia, no Livro 3-RA sob nº 16.227. **Protocolo:**

Continua no verso.

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:413.647

Data do Pedido:26/03/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui
este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

CNM: 104174.2.0138653-09

Continuação da matrícula nº **138.653** Folha **01V**

317.939 em 18/06/2020. Emolumentos: R\$ 45,00. Selo FVT12632-8YDJ: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Adenis Sturmer. **Protocolo: 317.939 em 18/06/2020.** Emolumentos: R\$ 0,00. Selo FVT12662-73DD: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Adenis Sturmer AK.

GMF

Av-3-138.653 - 13 de julho de 2020. Patrimônio de Afetação.

Conforme requerimento assinado pelo Incorporador e Termo de Averbação de Patrimônio de Afetação datados de 10.05.2020 e 10.05.2020, respectivamente, com base no artigo 31-A ao 31-F da Lei 4.591/64, a averba-se o Termo de Patrimônio de Afetação no presente imóvel. **Protocolo: 317.936 em 18/06/2020.** Emolumentos: Conforme artigo 237-A, §1º, da Lei 6.015/73. Selo FVT12404-ZH4I: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Adenis Sturmer AK.

GMF

Av-4-138.653 - 03 de novembro de 2020. Retificação.

Em decorrência de alterações no projeto de incorporação do **RESIDENCIAL VIA FIRENZE**, a requerimento da proprietária e incorporadora, averba-se que as características deste imóvel ficam modificadas no seguinte: O apartamento possui 45,05m² de área privativa, 12,00m² (vaga de garagem acessória de unidade autônoma), 12,18 m² de área comum e 69,23m² de área total, com uma fração ideal do solo de 0,003636 correspondente a 65,06m² de terreno. Cabendo a unidade autônoma **405 do Bloco 01**, o uso exclusivo da vaga de garagem **Coberta (Acessória de unidade autônoma) de nº 227** com 12,00m², localizada entre os blocos 01 e 02; com 2,40m de largura e confrontando a área comum interna do condomínio, e 5,00m de profundidade confrontando com as vagas 226 e 228, compondo a fração ideal de terreno na proporção de 0,000370 ou 6,54m² de terreno. As demais características referidas na abertura da presente matrícula permanecem inalteradas. A presente averbação é feita tendo em vista a retificação da incorporação averbada sob "Av-10" presente no registro anterior, matrícula nº 123.307. **Protocolo: 322.090 em 28/09/2020.** Emolumentos: conforme artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/73. Selo FYK21967-GI22: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias FRZ.

CMS

R-5-138.653 - 12 de abril de 2021. Hipoteca.

DEVEDORA/CONSTRUTORA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada no "R-4" supra, neste ato representada por EDUARDO SERAFIM, infra qualificado.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por GUILHERME

Continua na ficha 02

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:413.647 Data do Pedido:26/03/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

CNM: 104174.2.0138653-09

Continuação da matrícula nº **138.653** Folha **02F**

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

OFICIAL

BILIBIO RECH, brasileiro, solteiro, economiário, nascido em 16.09.1986, portador da carteira nacional de habilitação nº 03536679934 DETRAN/RS, inscrito no CPF sob o nº 006.385.300-08, residente e domiciliado na Rua Gonçalves Ledo, nº 60, apto 402, bairro Trindade, Florianópolis/SC.

FIADORES: EDUARDO SERAFIM, brasileiro, engenheiro, nascido em 13.10.1965, portador da carteira de identidade nº 1.529.419 SSI/SC, inscrito no CPF sob o nº 576.179.969-34, e sua esposa **MARCIA BIAVA UGIONI SERAFIM**, brasileira, proprietária de microempresa, nascida em 06.03.1972, portadora da carteira nacional de habilitação nº 03244535007 DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o nº 951.258.509-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Lauro Muller, nº 275, bairro Cruzeiro do Sul, Criciúma/SC.

Conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE - (Contrato nº 1.7877.0092292-5), e 1º Termo Aditivo, emitidos aos 19.02.2021 e 02.03.2021 respectivamente, ambos na cidade de Florianópolis/SC, em primeira e especial hipoteca, as seguintes unidades autônomas futuras: 138.625, 138.626, 138.627, 138.628, 138.629, 138.630, 138.631, 138.632, 138.633, 138.634, 138.635, 138.636, 138.637, 138.638, 138.639, 138.640, 138.641, 138.642, 138.643, 138.644, 138.645, 138.646, 138.647, 138.648, 138.649, 138.650, 138.651, 138.652, 138.653, 138.654, 138.655, 138.656, 138.657, 138.658, 138.659, 138.660, 138.661, 138.662, 138.663, 138.664, 138.665, 138.666, 138.667, 138.668, 138.669, 138.670, 138.671, 138.672, 138.673, 138.674, 138.675, 138.676, 138.677, 138.678, 138.679, 138.680, 138.681, 138.682, 138.683, 138.684, 138.685, 138.686, 138.687, 138.688, 138.689, 138.690, 138.691, 138.692, 138.693, 138.694, 138.695, 138.696, 138.697, 138.698, 138.699, 138.700, 138.701, 138.702, 138.703, 138.704, 138.705, 138.706, 138.707, 138.708, 138.709, 138.710, 138.711, 138.712, 138.713, 138.714, 138.715, 138.716, 138.717, 138.718, 138.719, 138.720, 138.721, 138.722, 138.723, 138.724, 138.725, 138.726, 138.727, 138.728, 138.729, 138.730, 138.731, 138.732, 138.733, 138.734, 138.735, 138.736, 138.737, 138.738, 138.739, 138.740, 138.741, 138.742, 138.743, 138.744, 138.745, 138.746, 138.747, 138.748, 138.749, 138.750, 138.751, 138.752, 138.753, 138.754, 138.755, 138.756, 138.757, 138.758, 138.759, 138.760, 138.761, 138.762, 138.763, 138.764, 138.765, 138.766, 138.767, 138.768, 138.769, 138.770, 138.771, 138.772, 138.773, 138.774, 138.775,

Continua no verso.

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriuciuma.com.br/
ricriuciuma@ricriuciuma.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

CNM: 104174.2.0138653-09

Continuação da matrícula nº	Folha
138.653	02V

138.776, 138.777, 138.778, 138.779, 138.780, 138.781, 138.782,
138.783, 138.784, 138.785, 138.786, 138.787, 138.788, 138.789,
138.790, 138.791, 138.792, 138.793, 138.794, 138.795, 138.796,
138.797, 138.798, 138.799, 138.800, 138.801, 138.802, 138.803,
138.804, 138.805, 138.806, 138.807, 138.808, 138.809, 138.810,
138.811, 138.812, 138.813, 138.814, 138.815, 138.816, 138.817,
138.818, 138.819, 138.820, 138.821, 138.822, 138.823, 138.824,
138.825, 138.826, 138.827, 138.828, 138.829, 138.830, 138.831,
138.832, 138.833, 138.834, 138.835, 138.836, 138.837, 138.838,
138.839, 138.840, 138.841, 138.842, 138.843, 138.844, 138.845,
138.846, 138.847, 138.848, 138.849, 138.850, 138.851, 138.852,
138.853, 138.854, 138.855, 138.856, 138.857, 138.858, 138.859,
138.860, 138.861, 138.862, 138.863, 138.864, 138.865, 138.866,
138.867, 138.868, 138.869, 138.870, 138.871, 138.872, 138.873,
138.874, foram dadas para garantia de dívida no valor de **R\$**

23.479.325,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **RESIDENCIAL VIA FIRENZE**, composto de 250 unidades distribuídas em 3 Blocos (1 a 3), sendo registro único conforme artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/73, trasladado para as matrículas respectivas. Prazo de carência: 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Prazo de amortização: Expirado o prazo de carência acima, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuado neste contrato: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) Original + 30% caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º e 24º mês do prazo de amortização; e c) Original + 45%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º e 36º mês do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de juros definidos acima, serão aplicados exclusivamente dentro do período de variação. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. Prazo de construção e legalização do empreendimento: 36 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. Encargos do devedor e construtor: Sobre o saldo devedor incidirá o encargo financeiro correspondente a 142.00% da taxa média diária do CDI (Certificados de Depósitos Interbancários). A taxa média diário dos Certificados de Depósitos Interbancários - CDI, utilizada no reajuste do saldo devedor, é aquela divulgada pela CETIP - Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos - e

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:413.647 Data do Pedido:26/03/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

CNM: 104174.2.0138653-09

Continuação da matrícula nº	Folha
138.653	03F

OFICIAL

posicionada no quinto dia útil anterior a data de aplicação da correção. Na extinção do Índice CDI CETIP, a CAIXA utilizará, automaticamente, em seu lugar, aquele que vier a ser estabelecido pelas autoridades competentes. Na falta de determinação legal ou regulamentar, utilizar-se-á a base de remuneração que estiver sendo praticada nas operações de crédito dos bancos comerciais, no mercado financeiro. Os encargos financeiros são calculados por dias úteis e cobrados mensalmente. Na fase de construção/carência: a) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada conforme disposto na cláusula segunda do contrato em se tratando de empreendimento comercial ou misto; Durante a fase da construção são devidos, a partir da data do primeiro desembolso, os encargos financeiros mensais previstos acima. Na fase de amortização/retorno: a) Durante o prazo de amortização, o devedor pagará a CAIXA, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela mensal de Amortização (A) + encargos financeiros. Na fase de construção/carência/retorno: a) Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento DEVEDOR. b) Tarifa de Administração Mensal - TA; Na fase de construção/legalização: a) Tarifa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações vinculadas ao empreendimento. b) Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de acompanhamento do processo e Tarifa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; c) Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pelo DEVEDOR. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 40.498.020,00. **FRJ:** recolhido no valor de R\$ 878,40, em data de 07.04.2021 na Caixa Econômica Federal, Código da Operação nº 097217629, Nosso Número: 5800052952. A devedora apresentou as certidões fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº DCCC.E37E.964C.AFA6 apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada.

Continua no verso.

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:413.647 Data do Pedido:26/03/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

CNM: 104174.2.0138653-09

Continuação da matrícula nº	Folha
138.653	03V

Protocolo: 328.817 em 11/03/2021. Emolumentos: R\$ 1.611,92. Selo GBZ17213-94D9: R\$ 2,82. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias. **Protocolo: 328.817 em 11/03/2021.** Emolumentos: conforme artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/73. Selo GBZ17242-XYX8: R\$ 2,82. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

RMC

Av-6-138.653 - 15 de julho de 2022. Cancelamento de Hipoteca.

Averba-se, nos termos da cláusula 1.7 do Contrato de Financiamento especificado no "R-7" infra, **o cancelamento do registro da hipoteca constante no "R-5" supra. Protocolo: 348.828 em 01/07/2022.** Emolumentos: R\$ 50,00. Selo GMM74261-MZIP: R\$ 3,11. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

JSS

R-7-138.653 - 15 de julho de 2022. Compra e Venda.

TRANSMITENTE/INCORPORADORA E FIADORA/CONSTRUTORA E FIADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada no ato de abertura desta matrícula, neste ato representada pelo sócio EDUARDO SERAFIM, portador da carteira nacional de habilitação nº 01300476896 Órgão de Trânsito/SC, residente e domiciliado na Rua Lauro Muller, n 700, apartamento 803, bairro Cruzeiro do Sul, Criciúma/SC, já qualificado no "R-5" supra.

ADQUIRENTES: LUIZ FERNANDO ROSALINO DIAS, brasileiro, solteiro, mecânico de manutenção, nascido em 08.07.1997, portador da carteira de identidade nº 6485803 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 106.823.609-45, residente e domiciliado na Rodovia Alexandrina Rodrigues Alexandre, nº 65, bairro Vila Nova Esperança, Criciúma/SC, o qual declara que não vive em união estável.

Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde Amarela - Recursos do FGTS (**Contrato nº 8.7877.1421768-2**), com força de escritura pública, expedido pela Caixa Econômica Federal em 08.06.2022, nesta cidade de Criciúma/SC, **a fração ideal correspondente a unidade futura descrita na abertura da presente matrícula, foi alienada pelo valor de R\$ 176.000,00,** sendo R\$ 156.000,00 referente ao apartamento e R\$ 20.000,00 referente ao box de estacionamento. nº 227. Origem dos recursos: R\$ 49.330,20 de recursos próprios, R\$ 0,00 de recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, R\$ 1.486,00 mediante desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$ 125.183,80 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Valor da fração ideal do terreno R\$ 6.123,12. O **ITBI** foi recolhido no valor de R\$ 1.642,24, em data de 30.06.2022, na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº XU5X1W2MSEPR7CAK, Nosso Número: 20337046, referente à avaliação fiscal de R\$ 176.000,00. **FRJ:** recolhido no valor de R\$ 264,00, em

Continua na ficha 04

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:413.647 Data do Pedido:26/03/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

CNM: 104174.2.0138653-09

Continuação da matrícula nº

138.653

Folha

04F

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

OFICIAL

data de 30.06.2022 na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº TFH8N68LT9K9NRHT, Nosso Número: 5801177047. Foram apresentadas as certidões fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº 185C.A1D7.2DFA.761F apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. E demais cláusulas e condições constantes no contrato acima citado. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 348.828 em 01/07/2022.** Emolumentos: R\$ 842,74. Selo GMM74259-W008: R\$ 3,11. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

JSS

R-8-138.653 - 15 de julho de 2022. Alienação Fiduciária.

DEVEDORES FIDUCIANTES: LUIZ FERNANDO ROSALINO DIAS, já qualificado no "R-7" supra.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada no "R-5" supra, neste ato representada por JULIANA BALDESSAR MORO, brasileira, solteira, economiária, nascida em 28.06.1987, portadora da carteira de identidade nº 47816155 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 057.060.859-78.

Conforme o instrumento particular já especificado no "R-7" supra, a fração ideal correspondente a unidade futura descrita na abertura da presente matrícula, foi alienada fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$ 125.183,80**. Quantidade de parcelas mensais: 360. Construção/Legalização: 23 meses. Carência: 0 meses. Encargo Inicial: prestação (a+j)- R\$ 791,24. Prêmios de Seguros: R\$ 26,29. Tarifa de Administração: R\$ 25,00. Total: R\$ 842,53. Sistema de Amortização: PRICE. Vencimento do primeiro encargo mensal: 12.07.2022. Taxa de Juros: taxa anual nominal de 6.50000% e taxa anual efetiva de 6.6971%. Valor da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9514/97, as partes avaliam os imóveis em R\$ 176.000,00, sendo R\$ 156.000,00 referente ao apartamento e R\$ 20.000,00 referente ao box de estacionamento nº 227. Prazo de carência: o atraso de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar os devedores, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. E demais cláusulas e condições constantes no contrato acima citado. **Protocolo: 348.828 em 01/07/2022.** Emolumentos: R\$ 618,86. Selo GMM74260-4NJJ: R\$ 3,11. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

JSS

Av-9-138.653 - 24 de maio de 2024. Cancelamento de Unidade em Construção.

Cancela-se a averbação de unidade em construção constante do "Av-1"

Continua no verso.

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriçiuma.com.br/
ricriçiuma@ricriçiuma.com.br

Pedido:413.647

Data do Pedido:26/03/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

Continuação da matrícula nº **138.653** Folha **04V**

CNM **104174.2.0138653-09**

supra, tendo em vista a edificação do Edifício Residencial Via Firenze, conforme averbação de construção "Av-13" e "Av-14" e da instituição de condomínio "R-15", presentes no registro anterior, matrícula nº 123.307. **Protocolo: 381.712 em 10/05/2024. Emolumentos:** R\$ 0,00. **ISS:** R\$ 0,00. **FRJ:** R\$ 0,00. (Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). **Selo de fiscalização:** HCH01580-G8VR. Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos Ricardo.

MRFC

Av-10-138.653 - 24 de julho de 2024. Escrituração Eletrônica

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNGCFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **Protocolo: 385.928 em 23/07/2024. Emolumentos:** R\$ 0,00. **ISS:** R\$ 0,00. **FRJ:** R\$ 0,00. (Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). **Selo de fiscalização:** HDY27094-QP7N. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 24/07/2024 08:50:08.

SEC

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ri digital.com.br/
ricriuma@ricriuma.com.br

Pedido:413.647 Data do Pedido:26/03/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC
Maria do Carmo de Toledo Afonso
OFICIAL

CNM

Continuação da matrícula nº
138.653

Folha
05F

104174.2.0138653-09

Av-11-138.653 - 26 de março de 2026. Averbação de Cadastro Imobiliário e CEP.

Averba-se, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Município de Criciúma/SC sob nº **1036231**, conforme comprova Guia de ITBI nº 858/2026, e queo Código de Endereçamento Postal (CEP) do imóvel é **88.805-505**, conforme comprova a Certidão de Débitos Municipais, expedida em 25/03/2026. **Protocolo: 413.647 em 19/03/2026. Emolumentos:** R\$ 124,07. **ISS:** R\$ 6,20. **FRJ:** R\$ 28,20. (Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). **Selo de Fiscalização:** HTY93211-1F28. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 26/03/2026 09:35:03.

ICFL

Av-12-138.653 - 26 de março de 2026. Consolidação de Propriedade.

PROPRIETÁRIO CONSOLIDADO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada no "R-5" supra.

Tendo em vista a constituição em mora do devedor e fiduciante e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. **ITBI** foi recolhido no valor de R\$ 3.697,25, em data de 04/03/2026, na Caixa Econômica Federal, Autenticação nº 1110 000418 0006, Nosso Número: 14999000025370993-1, referente à avaliação fiscal de R\$ 184.862,30, mediante a guia nº 858/2026. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 413.647 em 19/03/2026. Emolumentos:** R\$ 559,71. **ISS:** R\$ 27,99. **FRJ:** R\$ 127,22. (Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). **Selo de Fiscalização:** HTY93212-0YTB. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 26/03/2026 09:35:07.

ICFL

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriuma.com.br/
ricriuma@ricriuma.com.br

Pedido:413.647 Data do Pedido:26/03/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

CERTIDÃO

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 138.653, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 26 de março de 2026.

Emolumentos: R\$ 0,00 FRJ: R\$0,00 ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00

(Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Esta certidão é válida por 30 (trinta) dias.

O referido é verdade e dou fé.

Criciúma, 26 de março de 2026

Diana Cristina Rosso - Escrevente Autorizado



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
isento Normal
HTY93239-XD7U
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriuma.com.br/
ricriuma@ricriuma.com.br

Pedido:413.647

Data do Pedido:26/03/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J9QB8-3QX3A-AJPMZ-UMFVY>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

